

Číslo jednací: MCBS/2019/0188559/SYRM

Vyřizuje: Mgr. Monika Syrovátková

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), takto:

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Brno, městská část Brno střed**
Dominikánská 2, 60169 Brno
zastoupená starostou Ing. arch. Vojtěchem Menclem
IČ : 44992785

Zastoupený: Sportovní a rekreační areál Kraví hora, příspěvková organizace
Dominikánská 2, 601 69 Brno
zastoupený Mgr. Evženem Hrubešem, ředitelem
IČ : 71214747
Bankovní spojení:
č.ú. [REDACTED]

Nájemce: **FORHA s.r.o.**
se sídlem: Videňská 256/43, 639 00 Brno
zastoupený: Lucie Zedníková, jednatel
IČ: 085 94 449
bankovní spojení: č.ú. [REDACTED]
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl C, vložka 114254

II.

Předmět smlouvy

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 671/10 v k.ú. Veverí, část obce Brno-město, jehož součástí je stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního – objekt krytého bazénu, zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město pro k.ú. Veverí, obec Brno.
2. Pozemek je svěřen do správy pronajímateli, který je oprávněn se svěřeným majetkem v mezích zmocnění disponovat.
3. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci část nebytových prostor, nacházejících se ve 2. NP budovy uvedené v odst. 1, o výměře 112,5 m². Jedná se konkrétně o tyto prostory:
 - bar o výměře 22,80 m²
 - obytný prostor o výměře 45,90 m²
 - galerie o výměře 43,80 m²

Tyto nebytové prostory (dále jen „nebytové prostory“) jsou blíže zakresleny v situačním plánu tvořícím Přílohu č. 1 této smlouvy.

III.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu do dočasného užívání.

2. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem předmětu nájmu, že nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou. Nájemce specifikovaný předmět nájmu **k dočasnému užívání** od pronajímatele v tomto stavu **přijímá**.

3. Předmět nájmu bude nájemci předán ke dni počátku nájemního vztahu dle této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven protokol, který bude podepsán oběma stranami. Jeden stejnopis tohoto protokolu obdrží každá ze smluvních stran.

IV.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu je nájemci přenechán k dočasnému užívání za účelem provozování hostinské činnosti – kavárna.

2. Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu.

3. Nájemce tímto prohlašuje, že má živnostenské oprávnění a splňuje všechny kvalifikační předpoklady pro provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu přenecháván do nájmu a zavazuje se toto udržovat v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy.

V.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, a to od 1.1.2020.**

VI.

Cena a splatnost nájemného

1. Cena nájemného je stanovena dohodou a **činí 55.000,- Kč měsíčně** (padesátpět tisíc korun českých) **bez DPH.**

2. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě vystavených daňových dokladů - faktur, které jsou splatné vždy nejpozději do 5. dne předmětného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, který je uveden ve faktuře. Za den zaplacení nájemného se považuje den připsání sjednané částky na účet pronajímatele.

3. Náklady na energie a služby spojené s předmětem nájmu budou nájemcem hrazeny podle skutečných nákladů vycházejících z údajů na podružných měřidlech pronajímatele, a to pozadu, vždy do každého 5. dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, kdy byl odběr uskutečněn, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání sjednané částky na účet pronajímatele.

4. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady nákladů na energie a služby spojené s předmětem nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nad rámec mimosmluvního úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z dlužné částky.

5. Nájemce s pronajímatelem se dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výši nájemného, vždy s účinností od 1. 4. kalendářního roku jednostranně upravit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Upravenou výši nájemného se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit.

VII.

Kauce

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je povinen nejpozději ke dni podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele **kauci ve výši tří měsíčních nájmů, tj. částku 165.000,- Kč** (jednostošedesátpěttisíc korun českých) **bez DPH**, jež bude sloužit k zajištění veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem včetně příslušenství, které mohou v budoucnosti vzniknout.

2. Pronajímatel je oprávněn užít peněžní prostředky uložené jako kauci dle předchozího odstavce smlouvy pouze k úhradě svých splatných pohledávek za nájemcem. S tímto ujednáním nájemce bez výhrad souhlasí. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude ze strany pronajímatele písemně vyzván, doplní výši finančních prostředků složených z důvodu kauce.

3. Při ukončení nájmu bude kauce, případně její zůstatek, vrácen do 30 dnů od vypořádání všech závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem založeným touto smlouvou.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel nebo jiná jím písemně pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu, jednat jménem pronajímatele s provozovatelem nebo jím písemně pověřenou osobou, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. V případě tak naléhavé situace, jako je např. havárie, požár, apod., je pronajímatel nebo jiná jím písemně pověřená osoba oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv, a to i bez vědomí nájemce.

IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn požadovat po pronajímateli nerušený výkon práv v souladu s touto smlouvou;

2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu stanoveném v této smlouvě a užívat Předmět nájmu k účelu stanovenému v této smlouvě.

3. Nájemce je zejména povinen:

a) užívat Předmět nájmu výhradně k účelu stanovenému v této smlouvě, který je specifikován v čl. IV. odst. 1 této smlouvy;

- b) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, v souladu se smlouvou a tak, aby nerušil nájemní, užívací či jiná práva třetích osob v domě, ve kterém je Předmět nájmu umístěn, přičemž nájemce bere na vědomí, že objekt slouží k užívání široké veřejnosti;
- c) při užívání Předmětu nájmu dbát všech platných bezpečnostních, požárních, hygienických, technologických, ekologických a dalších obdobných norem;
- d) hradit řádně a včas nájemné a zálohy na energie a služby spojené s užíváním a požíváním předmětu nájmu;
- e) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- f) umožnit pronajímateli či jiné písemně pověřené osobě kontrolu Předmětu nájmu a je povinen poskytnout jim k tomu veškerou potřebnou součinnost. V případě tak naléhavé situace, jako je např. havárie, požár, apod., je nájemce povinen strpět vstup pronajímatele či jiné písemně pověřené osoby do Předmětu nájmu kdykoliv, a to i bez jeho vědomí;
- g) provádět na vlastní náklady běžné opravy na Předmětu nájmu;
- h) neprodleně informovat pronajímatele o havarijních závadách na Předmětu nájmu, havarijní závadu průkazným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění vzniku škod. V případě, že takto neučiní, je povinen škody vzniklé havarijní závadou nebo v přímé souvislosti s ní odstranit na vlastní náklady, přičemž se použije ustanovení čl. XII. odst. 4 této smlouvy;
- ch) nezatížit jakýmkoli způsobem Předmět nájmu či jeho část;
- i) nepostoupit práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě;
- j) neprovádět žádné zásahy či stavební úpravy Předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že k těmto zásahům či úpravám udělí pronajímatel souhlas, bude postupováno dle čl. XII. odst. 4 této smlouvy, pokud mezi stranami nebude písemně dohodnuto jinak;
- k) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- l) neposkytnout Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevložit jej do majetku třetí osoby, nepřevést podnik, jehož součástí je Předmět nájmu, a neučinit žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu k užívání třetí osobou;
- m) Předmět nájmu nejpozději do 10ti kalendářních dní od podpisu této smlouvy na své náklady pojistit. Nájemce je povinen řádně a včas platit pojistné a pojištění udržovat po celou dobu trvání vztahu dle této Smlouvy. Veškeré případné pojistné plnění z titulu takového pojištění je nájemce povinen použít v plné výši k obnovení Předmětu nájmu, k jeho opravě či úpravě;
- n) řádně a včas informovat pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy;
- o) v případě změny své adresy pro doručování uvedené v záhlaví této smlouvy bez zbytečného odkladu o takovéto změně pronajímatele písemně prokazatelným způsobem o této skutečnosti informovat;
- p) v souladu s obecně závaznými předpisy je nájemce povinen zajistit ekologickou likvidaci odpadů vzniklých jeho činnostmi prostřednictvím některé z organizací oprávněnou k likvidaci odpadů. Nájemce je povinen skladovat odpad pouze na místě k tomu určeném pronajímatelem;
- r) veškerou škodu, způsobenou byť i jen z nedbalosti, neprodleně odstranit, a to zejména uvedením v předchozí stav, a není-li toto možné, poskytnutím adekvátní finanční náhrady;
- s) zajistit, aby v Předmětu nájmu nebyly umístěny výherní hrací přístroje;
- t) na své náklady a včas zajišťovat potřebné revize, osvědčení a zkoušky veškerých zařízení, která bude používat v rámci užívání předmětu nájmu a dokládat je nejpozději do 31.1. příslušného kalendářního roku pronajímateli

u) dodržovat při své činnosti veškeré platné právní předpisy vztahující se k předmětu jeho podnikání;

4. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2305 občanského zákoníku. Reklamní zařízení a poutače lze v areálu pronajímatele umístit jen s jeho předchozím písemným souhlasem. V žádosti musí nájemce předložit popis a grafické vyobrazení požadovaného reklamního zařízení s tím, že případný souhlas pronajímatele s umístěním takového zařízení nemá vliv na povinnost nájemce zajistit si souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž případnou odpovědnost za porušení této povinnosti nese nájemce. Cenu za umístění reklamního nebo obdobného zařízení bude sjednána písemným dodatkem této smlouvy.

X.

Zajištění plnění povinností

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce poruší jakéhokoliv jednotlivé ustanovení čl. IX. odst. 3 a 4 této smlouvy, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Tuto smluvní pokutu považují obě strany za přiměřenou.

2. Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění. Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti a kumulativně za porušení více povinností. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může bez omezení domáhat i náhrady škody vedle smluvní pokuty. Ukončení smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla nájemci ze strany pronajímatele doručena písemná výzva k úhradě.

XI.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem bez uvedení důvodu, s tří měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu ukončit před uplynutím sjednané doby písemnou výpovědí v případě, že nájemce bude o více jak 14 dní v prodlení s hrazením nájemného nebo předepsaných záloh či v případě, že nájemce poruší některé další povinnosti popsané v čl. IX. odst. 3 a 4 této smlouvy. Výpovědní lhůta činí 1 kalendářní měsíc a počíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Za doručení výpovědi se pro účely této smlouvy považuje její osobní doručení nebo doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím datové zprávy uložené do datové schránky. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta (účastníka této smlouvy) z důvodu nedoručitelnosti. Uplynutím výpovědní doby platnost a účinnost smlouvy končí.

XII.

Předání předmětu nájmu

1. Po skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, čistý, vymalovaný a ve stavu odpovídajícím běžnému užívání. Veškeré závady způsobené svými zaměstnanci nebo osobami, jimž byl umožněn do prostor přístup, jakož i závady způsobené provozem, je nájemce povinen opravit na vlastní náklady před předáním prostor pronajímateli. Za porušení této své povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši desetinásobku měsíčního nájemného za užívání předmětných nebytových prostor. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody takto vzniklé.

2. V případě, že nájemce předmětné nebytové prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli řádně a včas nejpozději posledního dne trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit na náklady nájemce. Pro tento případ platí, že veškeré movité věci nájemce zanechané jím v prostorách jsou bezcenné a pronajímatel je oprávněn naložit s nimi dle svého uvážení.

3. Při ukončení vztahu bude vyhotoven v den předání předávací protokol o předání Předmětu nájmu. Jeden stejnopis tohoto protokolu obdrží každá ze smluvních stran.

4. Po skončení nájemního vztahu mezi účastníky je pronajímatel povinen připravit bez zbytečného odkladu vyúčtování plateb nájemného a služeb spojených s nájmem prostor a zaslat jej nájemci. Případný přeplatek na zálohách za služby a nájmem je povinen pronajímatel vrátit nájemci do 14 dnů od provedení vyúčtování. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit do 14 dnů od doručení vyúčtování. Pro doručování vyúčtování platí analogicky poslední věta ustanovení čl. XI. odst. 2 této smlouvy. Ustanovení čl. VI. odst. 4 této smlouvy se vztahuje i na prodlení nájmu s úhradou nedoplatku.

5. Pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto smlouvou, nemá nájemce nárok na vrácení žádných nákladů, které vynaložil na opravy, údržbu, stavební úpravy či na jiné zhodnocení Předmětu nájmu, s čímž výslovně souhlasí.

XIII.

Čestné prohlášení

Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči Statutárnímu městu Brnu, městským částem Statutárního města Brna, právnickým osobám zřízeným nebo založeným Statutárním městem Brnem, nebo některou z jeho městských částí včetně těch právnických osob, ve kterých má Statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu posledním z účastníků, účinnosti pak dnem 1.1.2020.

2. Tato smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena pouze dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků.

3. V otázkách touto smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění. Strany výslovně vylučují použití ust. § 2315 OZ.

4. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy se sjednávají objektivně, tedy bez ohledu na zavinění. Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti a kumulativně za porušení více povinností. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může bez omezení domáhat i náhrady škody vedle smluvní pokuty. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla nájemci ze strany pronajímatele doručena písemná výzva k úhradě.

5. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení jejích částí, pokud nevyplyvá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu smlouvy.

6. Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu. Čtyři vyhotovení této smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení této smlouvy obdrží nájemce.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – Situační plánek
- Příloha č. 2 – Soupis inventáře

8. Smluvní strany prohlašují, že si celou smlouvu (včetně všech příloh) přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé, svobodné a vážné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručním podpisem.

XV.

Doložka uveřejnění

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

XVI.

Zpracování osobních údajů

1. V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany.

2. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověření pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o

Mgr. Vít Křížku, advokát, se sídlem Starobrněnská 690/20, Brno, telefon:
■■■■ e-mail: ■■■■

3. Správce deklaruje, že nebude předávat osobní údaje do třetích zemí nebo mezinárodních organizací. Nedochází rovněž k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování.

4. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracovávání z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy (např. v případě soudního sporu), popř. v souvislosti se zadávacím řízením. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou (po dobu soudního sporu, po dobu, kterou zvláštní právní předpis stanoví pro archivaci zadávací dokumentace).

XVI.
Doložka schválení
dle § 41 zák. č. 128/2000Sb., o obcích

Záměr pronajmout nemovitý majetek popsany v čl. II. této smlouvy byl vyvěšen stanoveným způsobem v době od 25.10.2019 do 11.11.2019 na Úřední desce ÚMČ BS.

Tato smlouva byla schválena na 48. schůzi Rady městské části Brno- střed dne 02.12.2019, usnesení č. RMČ/2019/48/13.

Přílohy:

- Příloha č. 1 situační plánec nebytových prostor
- Příloha č. 2 soupis inventáře

V Brně dne

V Brně dne

pronajímatel

nájemce